

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



SHANGHAI ELECTRIC GROUP COMPANY LIMITED

上海電氣集團股份有限公司

（於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司）

（股份代號：02727）

關於土地收儲的公告

本公告乃由上海電氣集團股份有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第 13.09 條、證券及期貨條例（香港法例第 571 章）第 XIVA 部之內幕消息條文（定義見上市規則）及參考上市規則第 13.10B 條作出。

一、交易概述

2025 年 5 月 28 日，本公司董事會五屆一百一十一次會議審議通過《關於公司所屬上海市光星路 8 號土地收儲的議案》，同意本公司將持有的上海市光星路 8 號土地使用權由上海市松江區人民政府中山街道辦事處實施收儲，收儲總價為人民幣 239,979,273.9 元（「本次交易」）。表決結果：9 票同意，0 票反對，0 票棄權。

二、交易對方情況

本次交易的收儲單位為上海市松江區土地儲備中心，並委託上海市松江區人民政府中山街道辦事處為本次收儲與補償的具體實施單位，委託上海市閘北第一房屋徵收服務事務所有限公司操作落實本次收儲與補償的各項要求與具體工作。上述單位與本公司均不存在產權、業務、資產、債權債務、人員等方面的關係。

三、交易標的基本情況

本次交易標的為上海市光星路 8 號房地產。

根據《上海市不動產權證書》[滬(2017)松字不動產權第 035478 號]（「《不動產權證書》」）記載，上海市光星路 8 號房地產權利人為本公司，土地用途為工業，宗地面積 59,134.46 平方米，建築面積 23,886.65 平方米。

上述房地產不存在抵押、質押及其他任何限制轉讓的情況，不涉及訴訟、仲裁事項或查封、凍結等司法措施，不存在妨礙權屬轉移的其他情況。

四、交易定價情況

經上海建經房地產估價諮詢有限公司評估，上海市光星路 8 號房地產估價情況如下：

序號	名稱	評估金額（人民幣元）
1	土地使用權價值	78,944,504
2	見證建築物價格	57,073,488
3	房屋內裝飾裝修價格	6,164,616
4	附屬設施價格	19,599,904
5	可恢復機器設備搬遷和安裝費用	18,600

6	不可恢復使用機器價格	1,753,800
7	綠化苗木價格	2,323,198
總計		165,878,110

根據交易相關方擬簽訂的《土地收儲合同》，另有停產停業損失補償費人民幣 13,601,799.2 元、搬遷等其他補償費用人民幣 60,499,364.7 元（若滿足相關條件），收儲補償總金額為人民幣 239,979,273.9 元。

五、合同主要條款

上海市松江區人民政府中山街道辦事處（甲方）、本公司（乙方）、上海市松江區土地儲備中心（丙方）、上海市閘北第一房屋徵收服務事務所有限公司（丁方）擬簽訂《土地收儲合同》（「**本合同**」），主要條款如下：

1、收儲補償價格

基於對《估價報告》中評估價格、徵收補償方案及明細的確認，經甲乙雙方協商同意，以乙方持有的《不動產權證書》所記載的宗地面積及房屋建築面積為準，甲方給予乙方的收儲補償總金額為人民幣 239,979,273.9 元。

本條約定的收儲補償總額，包括以下各項內容：

（1）評估價格：評估總價為人民幣 165,878,110 元

其中：土地使用權價格：人民幣 78,944,504 元

房屋價格：人民幣 57,073,488 元

附屬設施價格：人民幣 19,599,904 元

苗木價格：人民幣 2,323,198 元

房屋裝飾裝修價格：人民幣 6,164,616 元

機器設備搬遷和安裝費用、物資搬遷費用：人民幣 18,600 元

無法恢復使用設備按重置價結合成新的費用：人民幣 1,753,800 元

（2）停產停業損失補償費：人民幣 13,601,799.2 元

（3）其他補償及費用：人民幣 60,499,364.7 元

2、補償款的支付

（1）在本合同簽署後的 30 個工作日內，丙方向乙方支付本合同補償總金額 30% 的款項，即人民幣 71,993,782 元。

（2）乙方須在 2025 年 9 月 30 日前，按現狀移交標的物，並簽署《房地產移交協議書》，《房地產移交協議書》簽署後的 30 個工作日內，且丙方獲得上級部門撥付的專項資金後向乙方支付本合同補償總金額 40% 的款項，即人民幣 95,991,709 元。

（3）在甲方完成地上房屋拆除達到淨地標準的 30 個工作日內乙方需在甲方支持下配合註銷《不動產權證書》，且丙方獲得上級部門撥付的專項資金後向乙方支付全部剩餘補償款，即本合同補償總金額 30% 的款項，即人民幣 71,993,782.9 元；若因甲方未達到淨地標準而導致乙方無法註銷《不動產權證書》的情況下，則丙方在獲得上級部門撥付的專項資金後仍須向乙方支付全部剩餘補償款。

在乙方按本合同履約，且無重大違約的情況下，丙方應當在 2025 年 12 月 31 日前，將上述三筆收儲補償款全部支付給乙方。

（4）上述收儲補償款應由丙方支付到乙方指定的銀行帳戶，乙方應在收到丙方每期補償款後，開具收款收據，在收到上級部門提供的土地收回批文後，向丙方開具每期金額的稅務部門認可的普通增票。

（5）乙方需按照松江區規資部門要求提供關於放棄松江區光星路 8 號地塊國有土地使用權的書面承諾；甲方配合提供關於上述收儲地塊的文件《關於終止松江區光星路 8 號地塊<上海市國有土地使用權出讓合同>並收回土地使用權的批復》的內容：1）上述收儲地塊與編號為滬（2017）松字不動產權第 035478 號《不動產權證書》是同一地塊；及 2）上述地塊是因實施城市規劃和公共利益等需要進行收儲。

3、交地

（1）乙方應按本合同約定的期限，按現狀向甲方移交收儲地塊及地上房屋；

（2）在儲備地塊移交前，乙方應提前 10 個工作日通知甲方，經雙方確認後，在《房地產移交協議書》上簽字、蓋章作為正式交地的依據。

4、責任和義務

（1）甲方的責任和義務

1）甲方按照土地儲備的法律法規、政策以及與乙方友好商定的情況，為乙方提供儲備地塊的收儲批文；

2）甲方需協助乙方辦理《不動產權證書》的註銷手續；

3）甲方聯合乙方組建聯合作業組，制定具體人員清退方案，負責清退本地塊內 2 號樓集宿樓居住人員，清退所產生的全部費用由甲方及丙方直接支付，按實結算；該款項不包含在收儲補償總金額內。

（2）乙方的責任和義務

1）乙方需根據雙方約定的期限，按時向甲方交地、交房；

2）乙方應當負責結清收儲地塊內的水、電、通信等相關費用，並辦理其銷戶手續，在完成銷戶後相關憑證應交甲方備份；

3）乙方需在甲方支持下配合辦理《不動產權證書》的註銷手續；

4）為支持清退工作順利推進，乙方負責解決未清退人員臨時居住用房，臨時居住過渡費用從該戶人員清退費用中列支，待該戶人員清退費用支出完畢，臨時居住過渡終止。該類人員具體清退事宜以甲乙雙方另行簽訂書面協議為準。

（3）丙方的責任和義務

1）丙方為甲方所在地區土地收儲實施部門；

2）丙方負責落實本收儲地塊專項借款事宜；

3）丙方按照本合同約定的金額、期限、條件和方式，向乙方支付收儲上述地塊的補償款。

5、違約責任

（1）甲方及丙方未按本合同約定支付收儲補償款的，每逾期一日，應按應付而未付款項的萬分之零點一向乙方支付違約金。

(2) 乙方未按本合同約定期限及交地標準、要求交地的，除應繼續履行交地義務外，每逾期一日，應按本合同項下補償款總額的萬分之零點一向甲方支付違約金。

六、本次交易對本公司的影響

本次交易系本公司根據政府規劃實施，交易定價依據相關規定及估價情況，由相關方協商確定，符合本公司全體股東的利益，不存在損害本公司及股東利益的行為。

經本公司財務部門初步測算，在扣除帳面淨值、稅費等支出後，本次土地收儲對本公司歸母淨利潤的影響約為人民幣 1.83 億元。鑒於本次土地收儲的簽約和實施時間尚存在不確定性，本次土地收儲收益將根據收儲實施情況按《企業會計準則》的規定進行確認，具體以審計機構年度審計確認的結果為準。

本公司將密切關注本次收儲的進展情況，及時履行信息披露義務。

本公司股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命

上海電氣集團股份有限公司

吳磊

董事會主席

中國上海，二零二五年五月二十八日

於本公告日期，本公司執行董事為吳磊博士、朱兆開先生、董鑑華先生及王晨皓先生；本公司非執行董事為邵君先生及陸雯女士；本公司獨立非執行董事為徐建新博士、劉運宏博士及杜朝輝博士。

*僅供識別